

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 16/2025 R.G.E.I.

Promossa da: I R.L.

Debitori:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Cristina Nicolò

Oggetto:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE IMMOBILE UBICATO NEL
COMUNE DI FOLLONICA

RELAZIONE

Grosseto, 23/02/2026

Il CTU: Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

- la presente Relazione si compone di n. 17 pagine e n. 9 allegati



La sottoscritta Architetto Cecilia Luzzetti, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto con personale n° 199 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, in data 17/12/2024 veniva incaricata dal Giudice E.I. del Tribunale di Grosseto, quale C.T.U. *esperto stimatore*, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 16/2025 R.G.E.I., di eseguire la stima del valore di un immobile di cui al verbale di pignoramento in atti, ubicato in Comune di Follonica

I beni pignorati sono costituiti da n. 1 abitazione facente parte di un più ampio fabbricato destinato ad attività artigianali/commerciali e residenze.

La sottoscritta C.T.U., vista la modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "*Compiti dell'esperto stimatore*", consultata la documentazione in atti, ha effettuato un primo sopralluogo all'immobile, in data 21/07/2025, unitamente al Custode, Dott. Stefano Di Giuseppe. Come risulta dal verbale redatto dal Custode e sottoscritto dai presenti (ALLEGATO 1), si è subito rilevato che l'immobile aveva sofferto di copiose infiltrazioni di acqua e che il solaio di copertura del soggiorno presentava evidenti ammaloramenti.

E' stata redatta e depositata una Relazioni sullo stato manutentivo dell'immobile, a seguito della quale la G.E. autorizzava la nomina di un ausiliario ingegnere strutturista (Ing. Mario Bastregghi) per la valutazione di stabilità del solaio del soggiorno dell'immobile.

In data 28/07/2025 è stato compiuto un sopralluogo con l'ingegnere e il Custode. Oltre il verbale di sopralluogo, è agli atti una relazione del CTU, con allegata una Relazione dell'Ingegnere Bastregghi, sulle necessità d'intervento per ragioni di sicurezza e per la conservazione dell'immobile.

Nelle relazioni si suggeriva di effettuare un primo intervento volto a far defluire correttamente l'acqua meteorica che interessava la terrazza, allargando il canale di raccolta delle acque esistente e il canale discendente, nonché sostituendo il canale di gronda della copertura dell'immobile posto a confine, che essendo piegato e distaccato dalla copertura, faceva confluire sulla terrazza anche le acque meteoriche della copertura posta a confine. Per la sicurezza dell'immobile è inoltre stata prevista l'installazione di puntelli in corrispondenza della mezzeria del solaio della terrazza.

La sottoscritta CTU, su richiesta della G.E., ha contattato n. 2 Imprese Edili della zona per acquisire preventivi per effettuare i lavori individuati come necessari per la conservazione e la sicurezza dell'immobile, consistenti in interventi puntuali di manutenzione sul sistema di smaltimento delle acque meteoriche dell'immobile.

Visti i preventivi, in data 22/09/2025, la G.E. ha autorizzato l'incarico di eseguire i lavori alla D'Errico Costruzioni Srl, per un importo di € 10.000,00 oltre IVA, come da preventivo presentato dall'Impresa.

La consegna dei lavori è stata effettuata il giorno 06/11/2025 (v. verbale di Consegna lavori in atti e in ALLEGATO 1). In data 11/11/2025 la sottoscritta CTU effettuava nuovo sopralluogo per visionare l'andamento dei lavori (v. verbale in atti e in ALLEGATO 1).

I lavori previsti sono stati ultimati il giorno 18/11/2025 (v. verbale in atti e in ALLEGATO 1).

In data 8 Dicembre 2025, a seguito di piogge consistenti, è stato effettuato un nuovo sopralluogo con il Custode e il Geometra Guidoni della D'Errico Costruzioni, per verificare il risultato dei lavori eseguiti. Poiché le infiltrazioni risultavano ridotte, ma persistevano ancora in un punto vicino al muro a confine con il vano scala (fino ad allora non oggetto d'intervento), è stato richiesto alla Ditta D'Errico Costruzioni di eseguire anche l'impermeabilizzazione, con guaina liquida, della copertura del vano scala e di altri punti critici della terrazza, senza aggravio di spesa.

In data 11/12/2025 è stata quindi eseguita anche l'impermeabilizzazione della copertura del

vano scala e di altri punti critici (v. relazione in data 15/12/2025 depositata da questa CTU), ma al successivo sopralluogo, effettuato con il Custode e l'Ing. Mario Bastregghi in data 07/01/2026 si riscontrava che le infiltrazioni permanevano nel punto del soggiorno vicino al vano scala, in prossimità di uno split della climatizzazione. Verificato che i corrugati del motore esterno della climatizzazione penetravano in un tubo di rame, posto orizzontalmente sulla falda del tetto a copertura della parte attigua alla terrazza e privo di chiusura, si è fatto sigillare con schiuma il tubo di rame, ricoprendolo anche con una curva a 90° in P.V.C. Ciò per evitare che, in caso di piogge persistenti, l'acqua potesse scorrere lungo i corrugati e penetrare nel solaio in prossimità dello split interno. L'ingegner Bastregghi ha poi evidenziato la necessità di un saggio nel solaio di copertura del soggiorno, in modo da verificare la conformazione e lo stato della struttura dello stesso.

Previa acquisizione di preventivo della Ditta D'Errico Costruzioni e autorizzazione della G.E., in data 23/01/2026, è stato effettuato un nuovo sopralluogo con il Custode e l'Ingegnere ausiliario, durante il quale sono stati compiuti n. 3 saggi nel solaio del soggiorno che è risultato essere del tipo Bausta, costituito da tralicci di acciaio con fondelli in laterizio e pignatte. Come descritto dall'Ing. Bastregghi nella sua terza Relazione in atti, non sono risultati presenti segni di incrinatura del laterizio dei travetti dovuti all'eventuale ingrossamento per ossidazione delle armature, che le infiltrazioni di acqua avrebbero potuto causare. A titolo cautelativo l'Ing. Bastregghi ha chiesto di mantenere i puntelli posti in opera nella mezzeria del solaio.

Le infiltrazioni nel soffitto del soggiorno, per quanto ridotte rispetto allo stato iniziale, permangono in prossimità dello split posizionato sul muro attiguo al vano scala.

La sottoscritta ha compiuto complessivamente n. 10 sopralluoghi come risulta dai Verbali in atti.

Durante i sopralluoghi sono stati effettuati sia le misurazioni necessarie per redigere una attendibile restituzione grafica dello stato attuale dell'immobile (ALLEGATO 2), sia accurati rilievi fotografici (ALLEGATO 3).

Acquisiti i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, la C.T.U. ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta.

Nella seguente relazione sono elencati di seguito i quesiti posti dal Giudice e le relative risposte, corredate degli allegati necessari alla loro esaustività.

QUESITO 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- La sottoscritta CTU ha esaminato gli atti e verificato che nel fascicolo telematico della procedura è presente il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nella Relazione notarile è contenuta la verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni di cui trattasi.

Quanto alla descrizione catastale del bene, nella Relazione Notarile i dati catastali non includono il piano 2 (terrazza), presente invece nella planimetria aggiornata del bene, ancorchè

ASTE GIUDIZIARIE® nella visura aggiornata l'unità immobiliare risulti ai soli piani T-I.

- E' stata fornita al Custode la planimetria catastale dell'immobile.
- I dati indicati nel pignoramento sono conformi alla descrizione attuale dell'immobile, salvo l'indirizzo dell'immobile che è indicato nel pignoramento come *Strada Provinciale Vecchia Aurelia 152* anziché *Via del Fonditore 173*. Il refuso è comprensibile poiché l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ha accesso anche dalla Strada Vecchia Aurelia.

QUESITO 2

segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

La documentazione in atti risulta completa.

La sottoscritta, vista la documentazione in atti e previa acquisizione dell'Elenco sintetico delle formalità (ALLEGATO 4), di visure catastali storiche con intestatari del bene (ALLEGATO 5), ha potuto verificare quanto segue:

l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato in forza di Atto Notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Krieg Rodolfo Notaio in Follonica del 02/10/2008 rep.61425/10142 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 03/10/2008 al n. 9844 di formalità; **favore:** o a N

er i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**
iritti di 1/1 di piena proprietà (ALLEGATO 4);

a l'immobile era pervenuto per Atto Notarile pubblico di Compravendita, a rogito Dott. Savona Antonio Notaio in Massa Marittima, del 27/09/1976 rep.57921/10696 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 15/10/1976 al n.6784 di formalità; **favore:** er i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** iritti di 7/24 di piena proprietà, l'iritti di 7/24 di piena proprietà, l'iritti di 7/24 di piena proprietà, l'iritti di 3/24 di piena proprietà, l'iritti di 1/3 di usufrutto.

QUESITO 3

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;
se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi

catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- Effettuate le visure aggiornate dell'unità immobiliare, si allegano alla presente Relazione i seguenti documenti catastali relativi all'immobile (ALLEGATO 5):

Visura storica

Mappa censuaria

Planimetria catastale

Elaborati planimetrici disponibili

Elenco subalterni

- Eseguiti i rilievi dell'immobile, la cui restituzione grafica è allegata alla presente Relazione (ALLEGATO 2), viste la planimetria catastale e visto il titolo di provenienza, si è potuto verificare che c'è sostanziale corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Il bene è infatti così descritto nell'atto di provenienza: *appartamento con ingresso al piano terreno composto da tre vani, cucina ed accessori al piano primo e da terrazza al piano secondo (...).*

- Nello stesso Atto di provenienza risulta che fanno parte dell'immobile i proporzionali diritti sulla corte comune sub 1 della medesima particella 1709 del Foglio 20.

- Gli immobili contigui hanno autonomi identificativi catastali. Nella terrazza dell'immobile pignorato è presente il canale di gronda della copertura dell'attività commerciale confinante.

- Non si è proceduto a correzioni catastali, poiché la planimetria è corrispondente allo stato attuale dell'immobile.

QUESITO 4

predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

La sottoscritta CTU ha acquisito, presso la Conservatoria dei registri immobiliari, l'elenco sintetico delle formalità dell'immobile oggetto di stima (ALLEGATO 4).

Nella certificazione notarile in atti, come nell'elenco sintetico delle formalità, a carico degli immobili pignorati, nel ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria n.2555 del 28/11/2011 favore:

(domicilio eletto: _____ e, _____) contro: _____ a _____
M _____ bitore non datore: _____ nata _____
per € 263.040,00 di cui capitale € 175.360,01 durata 30 anni derivante da Mutuo atto
Notaio Krieg Rodolfo di Follonica del 24/11/2011 rep. 63931/11506.

2) -Fondo Patrimoniale n.2406 del 19/03/2015 favore: C

ata :

nato a _____ contro:
il _____, Notaio Menchetti Riccardo di Grosseto del
17/03/2015 rep.27145/7900.

3) -Ipoteca giudiziale n.499 del 09/04/2015 favore: _____ I sede
(Richiedente: _____)
I _____) contro: _____ o a _____
a _____ € 140.000,00 di cui capitale € 109.092,70 derivante da Decreto
Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto il 31/03/2015 rep.272.

4) -Ipoteca giudiziale n.793 del 26/04/2016 favore: U _____
(Richiedente: Av _____ e,73 Pisa) contro: _____
_____ € 120.000,00 di cui
capitale € 88.747,08 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto il
24/02/2016 rep.193.

5) -Pignoramento immobiliare n.1927 Del 20/02/2025 favore: _____
(richiedenti _____ per avv _____ Do-value Via G.B.Pontani,14
_____) contro: _____, Pubblico Ufficiale:
UNEP c/o Tribunale di Grosseto del 23/01/2025 rep.124.

QUESITO 5

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.e.;

- E' allegata alla presente Relazione la mappa catastale, che consente l'esatta identificazione del bene (ALLEGATO 5).

- Secondo il Piano Strutturale vigente l'area in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento è ricompresa nell'UTOE (unità territoriale organica elementare) n. 5 denominata *Artigianato e Industria* all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4, comma 3 della L.R. Toscana n. 65/2014. Più in dettaglio l'area è definita *Ambito dei tessuti specialistici*, disciplinati dall'art. 90 delle Norme Tecniche di attuazione. Secondo l'art. 90 1. *Gli ambiti urbani denominati «Tessuti produttivi e specialistici» identifica le aree produttive prive di impianto preordinato caratterizzate dalla diffusa presenza di edifici ed aree scoperte a destinazione produttiva (artigianale e industriale), di deposito e commercio per la media distribuzione. Concorrono alla riorganizzazione e alla individuazione delle strategie di riqualificazione del sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e della maglia viaria. 2. All'interno dei «Tessuti produttivi e specialistici» - individuati nell'elaborato Str1 - Atlante delle Unità Territoriali Organiche Elementari, il Piano Operativo può consentire interventi correlati a funzioni e destinazioni d'uso compatibili con i caratteri morfotipologici degli assetti insediativi.*

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente l'area in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento è disciplinata dall'articolo 134 *Isolati produttivi*. Secondo l'articolo 134 la residenza

non è ammessa se non connessa alle attività produttive. Tuttavia sono ammesse le attività diverse da quelle produttive, se legittimamente insediate prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico (deliberazione n. 72 del 10.11.2009).

Poichè l'utilizzazione legittima del bene come abitazione risale almeno alla Concessione in sanatoria n. 3831/B del 09/08/2001, può dirsi che tale utilizzazione è conforme a quella prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

-Per quanto riguarda la conformità o meno del bene alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, è stato effettuato l'accesso all'Archivio comunale di Follonica e sono state consultate le seguenti pratiche edilizie:

P.E. 3328 intestata a

Istanza per Costruzione di capannone prefabbricato

Sono correlati a questa pratica il Nulla-Osta del Sindaco del 11/03/1976 e la pubblicazione della licenza edilizia n. 3328 del 11/03/1976

P.E. 3328/a intestata a

Richiesta Ampliamento di capannone

E' correlato a questa il DINIEGO del Sindaco per parere negativo della Commissione Edilizia Comunale.

P.E. 3328/b intestata

Richiesta Ampliamento di capannone

Sono correlati a questa pratica il Nulla-Osta del Sindaco del 30/10/1976 e la pubblicazione della licenza edilizia n. 3328/b del 30/10/1976

P.E. 3328/c intestata a

Richiesta trasformazione magazzini in abitazione

E' correlato a questa il DINIEGO

P.E. 4111 intestata a

Istanza per Costruzione di una tettoia, autorizzata con Concessione Edilizia n. 132 del 22/01/1979

P.E. 3328/d intestata a

Concessione Edilizia n. 232 del 1/04/1981

Ampliamento e trasformazione di capannone

P.E. 3328/e intestata a

Variante in corso d'opera a Conc 232/81 per opere interne ed esterne

AUTORIZZAZIONE del Sindaco del 17/05/1983 Prot. 17986

Fino a quest'ultima pratica edilizia l'immobile oggetto di pignoramento era destinato a magazzino/casalinghi. Nella pratica lo spazio occupato dall'attuale abitazione ha accesso dall'esterno al piano terra e non è ancora presente la scala esterna.

Negli elaborati grafici non è mai descritta la pianta della copertura del fabbricato e pertanto non viene descritta la terrazza, anche se dai prospetti si può intuirne la presenza e, nelle piante, il vano scala prosegue oltre il piano primo, evidentemente per dare accesso alla terrazza del piano secondo.

CONDONO ex L. 47/85 intestata a

Concessione in sanatoria n. 3831/B del 09/08/2001

per cambio di destinazione d'uso dell'immobile sub 9 (di nostro interesse) da magazzino a abitazione.

Nella pratica gli unici elaborati grafici sono quelli del Catasto che non rappresentano la copertura. Dalle foto allegate alla pratica si può dedurre la possibile presenza della terrazza.

D.I.A. n° 584/11 del 24/05/2011, intestata a _____, pratica inerente modifiche eseguite all'alloggio oggetto della Concessione in sanatoria n° 3831/B del 09/08/2001.

In questa pratica è descritta la modifica del prospetto con la realizzazione della scala esterna per accedere al pianerottolo intermedio tra il piano 1° e il piano primo. Una modifica interna è indicata nella riduzione del tramezzo che divide l'ingresso dal soggiorno. L'abitazione è rappresentata come rispondente allo stato attuale dell'immobile.

Tuttavia nella Relazione tecnica di questa pratica nulla è detto circa la terrazza. Negli elaborati grafici di questa pratica la terrazza può intuirsi dal prospetto, in cui si vede il parapetto, e dalla pianta, in cui si vede che la scala prosegue oltre il piano primo.

D'altra parte la planimetria catastale registrata in Catasto il 23/02/2012 ed allegata alla pratica edilizia, è perfettamente coerente con lo stato attuale dell'immobile, al piano terreno (vano scala utilizzato per impianti), al piano primo (abitazione) e al piano secondo (terrazza). La terrazza già era descritta nella precedente planimetria catastale registrata 15/02/2008 e la presenza della stessa può intuirsi anche dalla pratica di Condono di cui alla Concessione in sanatoria n. 3831/B del 09/08/2001.

Riepilogando le informazioni desunte dalle pratiche edilizie esaminate, può dirsi che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato realizzato nel suo nucleo originario in forza di licenza edilizia n. 3328 del 11/03/1976.

Successivamente sono stati apportati ampliamenti e modifiche varie, che hanno condotto all'attuale conformazione.

L'abitazione oggetto di pignoramento è legittimata dalla Concessione in sanatoria n. 3831/B del 09/08/2001 e dalla DIA n. 584/11. La presenza della terrazza al piano secondo può desumersi dalle foto allegate al condono, ma non dagli elaborati grafici, poiché questi non rappresentano mai la copertura del fabbricato e, dunque, la terrazza stessa. Nella D.I.A. n. 584/11 ugualmente non vi è descrizione in pianta della terrazza, ma è allegata la planimetria catastale che rappresenta anche la terrazza.

Nell'atto di compravendita dell'immobile (02/10/2008) l'unità immobiliare è descritta con ingresso al piano terreno, abitazione al piano 1° e terrazza al piano 2°.

Alla luce delle modifiche introdotte, anche dalla recente L. 105/2024, all'art. 9bis del DPR 380/01, ci troviamo nel caso in cui la legittimità di un immobile, in caso di carenze della documentazione agli atti del Comune, può trovarsi nella planimetria catastale, in riprese fotografiche, in atti pubblici, ed altri documenti.

Quindi, viste le planimetrie catastali dell'unità immobiliare (registrate il 15/02/2008 e il 23/02/2012), visto l'atto di provenienza del bene, si ritiene che l'immobile possa considerarsi conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio. Non è stata rintracciata l'agibilità dello stesso.

La documentazione edilizia è allegata alla presente Relazione (ALLEGATO 6)

QUESITO 6

predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lgs 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Per l'immobile è stato redatto dal Geometra Matteo Pastorelli (ausiliario autorizzato dalla Giudice dell'Esecuzione) l'Attestato di Prestazione Energetica e lo stesso è stato inviato al SIERT (Sistema Informativo regionale sull'Efficienza Energetica della Regione Toscana).

L'APE è stato registrato, in data 30/01/2026, con identificativo: 0000987395.

E' allegato alla presente Relazione l'APE e la ricevuta di trasmissione del SIERT (ALLEGATO 7).

QUESITO 7

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

L'unità immobiliare è costituita da una civile abitazione, ubicata in Comune di Follonica, Via del Fonditore 173.

Essa fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione commerciale e residenziale, posto al margine del tessuto urbano della città, in area per insediamenti produttivi. Il fabbricato ha accesso sia dalla Via Aurelia, sia da Via del Fonditore.

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto fabbricati, al Foglio 20 del Comune di Follonica, particella 1709, subalterno 9, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza Vani 5,5; Indirizzo: Via del Fonditore 173 piano T-1; Dati di superficie: Totale: mq 145. Totale escluse aree scoperte Mq 136 Rendita: Euro 667,52.

Risultano a confine dell'immobile i seguenti subalterni della medesima particella 1709: al piano terra sub 1 (corte comune) sub 13, 15, 16; al piano primo sub 3, 16, 17; al piano secondo sub 17.

L'accesso all'appartamento avviene, dalla corte comune (sub 1), attraverso una scala esterna in acciaio che sbarca nel pianerottolo tra piano terra e piano primo. Il vano scala ha gradini in pietra di travertino e i pianerottoli con piastrelle in gres.

L'abitazione al piano primo è composta da ingresso, soggiorno pranzo, cucina, due camere, un bagno. Al piano secondo, accessibile dal vano scala, si trova una terrazza il cui piano di calpestio è costituito da guaina impermeabilizzante.

Al piano terreno, nel pianerottolo e nel sottoscala, sono presenti alcuni impianti dell'immobile (pompa di calore attualmente non funzionante, autoclave e serbatoio per acqua, bombola di gas). A questo spazio, che era l'originario ingresso all'immobile, prima che fosse realizzata la scala esterna, si accede anche dall'esterno, attraverso una porta in metallo e pvc.

Le stanze dell'appartamento sono ampie e soleggiate, ma il soffitto del soggiorno è segnatamente ricoperto di muffe, per pregresse infiltrazioni di acqua dalla terrazza soprastante. Si evidenziano anche fori nelle pignatte del solaio che, per quanto riferito da chi abita l'appartamento, sono stati praticati per far defluire l'acqua proveniente dalla terrazza. Anche le pareti mostrano strisciate di umidità da infiltrazioni e da condensa.

Anche gli altri vani dell'abitazione, la cucina, le due camere e il bagno, risultano macchie di umidità probabilmente da condensa.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di gres, di colore beige in tutti i vani e nei disimpegno, di colore blu mare nel bagno. I rivestimenti del bagno sono in parte uguali al pavimento, in parte bianchi con greca nell'ultima fila.

Gli infissi sono in pvc con finitura tipo legno, con vetro doppio, gli infissi esterni sono persiane in alluminio di colore verde; le porte interne sono in legno.

La superficie utile dell'immobile, come si evince dalla tabella riportata alla pagina seguente,

è di mq 88,85 oltre mq 31,35 di terrazza e mq 12,96 del vano scala (considerando solo la proiezione al piano 1S).

SUPERFICIE CALPESTABILE		UTILE	ACCESSORIA
Ingresso/disimpegno	mq	13.16	
soggiorno	mq	19.00	
cucina/pranzo	mq	14.52	
disimpegno	mq	8.40	
camera	mq	12.40	
camera	mq	16.04	
bagno	mq	5.33	
terrazzo	mq		31.35
vano scala	mq		12.96
TOTALE	mq	88.85	44.31

Nella premessa di questa Relazione, e nelle Relazioni depositate in atti, si descrivono i lavori effettuati sulla terrazza per consentire una corretta regimazione delle acque meteoriche e cercare di risolvere il problema delle infiltrazioni. Sono anche descritti gli accorgimenti messi in atto (puntelli) per assicurare la stabilità del solaio della terrazza e, dunque, la sicurezza dell'immobile. Il risultato degli interventi è stato l'aver ripristinato un corretto smaltimento delle acque della terrazza, evitando ristagni ed eventuali ulteriori danni al solaio, e la riduzione delle infiltrazioni, che tuttavia permangono in prossimità del muro del soggiorno a confine con il vano scala.

All'ultimo sopralluogo effettuato in data 23-01-2026, non sono state riscontrate infiltrazioni, ma d'altra parte non si erano registrate piogge nei giorni precedenti; inoltre sono stati eseguiti n. 3 saggi nel solaio di copertura del soggiorno (calpestio della terrazza soprastante) per accertare la struttura del solaio e perchè l'ingegnere strutturista, ausiliario del CTU, potesse esprimersi sulla sicurezza dello stesso. Nel rimuovere l'intonaco del soffitto, si è riscontrato che lo stesso risulta asciutto, come le pignatte del solaio.

Nella sua Relazione l'Ingegnere ha evidenziato che *“non sono presenti segni di incrinatura del laterizio dei travetti dovuti all'ingrossamento per ossidazione delle armature”*, ma anche che *“A titolo cautelativo si è chiesto di continuare a mantenere in sito i puntelli del solaio messi in opera nel soggiorno”*.

Nell'occasione di quest'ultimo sopralluogo si è fatto isolare anche il cavidotto nel quale penetrano i corrugati della macchina esterna della climatizzazione per connettersi agli split interni.

Tuttavia, dopo qualche giorno la Signora che abita l'appartamento ha comunicato che le infiltrazioni nel soffitto del soggiorno si erano ripresentate, seppur nella sola parte a sinistra guardando la finestra.

Per far cessare tutte le infiltrazioni nel soggiorno, si renderà necessario un nuovo intervento, probabilmente più radicale di quello fin qui eseguito, interessando tutta la superficie della terrazza e il pacchetto di sottofondi e pavimentazioni sovrapposte riscontrate durante i lavori sopra il solaio (v. documentazione fotografica), se non anche il solaio stesso. Ciò dopo aver escluso, con indagini che interessino anche la proprietà posta a confine (Immobiliare Titanio Srl), che le infiltrazioni possano essere dovute anche alle condizioni precarie della copertura in lamiera dell'unità immobiliare confinante (subalterno 17), che potrebbe provocare infiltrazioni nel solaio

sottostante e, da qui, interessare anche il solaio del subalterno 9 di nostro interesse.

D'altra parte l'intervento fin qui eseguito ha occluso ogni possibile, e visibile, ingresso di acque meteoriche nel solaio del soggiorno, direttamente dalla terrazza dell'immobile pignorato.

Per quanto riguarda gli impianti, l'unità immobiliare è allacciata alle reti di acqua ed energia elettrica, i cui contatori si trovano nella corte che circonda il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte. Il riscaldamento attualmente è affidato ad una stufa a pellet posta nel disimpegno davanti alla cucina, poiché il vecchio impianto con pompa di calore e split caldo/freddo, non è più funzionante.

Sulla copertura del vano scala è presente un pannello solare e sulla copertura a falda di parte dell'abitazione è presente la macchina esterna degli split. Il pannello solare non risulta in funzione. Non sono state reperite certificazioni di questi elementi, collegati agli impianti idrico e elettrico dell'abitazione. E' stata invece fornita dalla Signora che abita l'appartamento la certificazione dell'impianto elettrico (ALLEGATO 8)

Non c'è acqua calda sanitaria e la cucina è alimentata con bombole a gas installate nel vano scala al piano seminterrato.

Inoltre la Signora che abita l'appartamento riferisce che la condotta dell'acqua, che passa nel piazzale che circonda l'edificio prima di arrivare a servire l'appartamento, è danneggiata e provoca perdite occulte. Per questo motivo l'adduzione dell'acqua viene tenuta aperta solo per il tempo necessario a riempire il serbatoio dell'autoclave.

Lo stato di manutenzione dell'immobile, per le ragioni suddette, può dirsi **molto scadente**;

Sono necessari lavori di ristrutturazione il cui costo è analizzato in risposta al quesito 11.

QUESITO 8

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- Il bene pignorato può essere venduto in un solo lotto.

- L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO 9

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

- Al momento del primo sopralluogo, e dei successivi, l'immobile è risultato essere utilizzato dalla Signora Cecilia Emesso, moglie di ... e dall'...

- L'immobile può considerarsi libero.

- Come risulta dall'attestazione allegata (ALLEGATO 9), la sottoscritta ha accertato presso l'Agenzia delle Entrate che: a nome di ... ato a ... il

... C.F. ... come dante causa, non risultano registrati contratti di

QUESITO 10

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Sul bene pignorato non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; per quanto il bene faccia parte di un più ampio fabbricato non risulta costituito un condominio e non esiste un Amministratore. Non risultano diritti demaniali né di uso civico.

Per le verifiche e informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c., può dirsi che l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia stata affrancazione da tali pesi.

QUESITO 11

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Considerati i dati contenuti nell'Atto di provenienza, si è preso atto che il 02/10/2008 (periodo in cui le quotazioni di mercato hanno raggiunto valori molto alti) il bene è stato acquistato per Euro 130.000,00 (centotrentamila/00).

Non sono stati reperiti specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia, né dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene.

La stima dell'immobile è stata eseguita individuando il valore di mercato dello stesso con metodo di stima sintetico per comparazione dei prezzi rilevati dalla sottoscritta mediante indagine di mercato e di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (disponibili per il primo semestre 2025), di seguito riportati.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: FOLLONICA

Fascia/zona: Periferica/CANNAVOTA

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	3,8	5,6	L

Dalla consultazione della banca dati dell'OMI, si evince che gli immobili residenziali in normale stato di manutenzione, nella zona in cui è situato l'immobile oggetto di pignoramento, hanno valori che variano tra le €/mq 1.150,00 a €/mq 1.600,00.

Nulla è risultato alla ricerca, sempre su banca dati OMI, inerente i *valori immobiliari dichiarati* nelle compravendite di immobili residenziali nella zona di nostro interesse.

L'indagine di mercato ha preso avvio consultando le pagine web di Agenzie Immobiliari operanti nel territorio d'interesse e a Grosseto, quindi consultando le seguenti agenzie operanti in Provincia di Grosseto e, soprattutto, nel Comune di Follonica:

AGENZIA IMMOBILIARE GRIMALDI **Via della Repubblica, 21, 58022 Follonica**
(GR) contatti 0566 57171

AGENZIA IMMOBILIARE BONETTI **Via G. Matteotti n.79 58022 FOLLONICA,**
(GR) contatti: 0566 41199 348 3986962

INTERALIA IMMOBILIARE **Piazza Garibaldi 18, 58024 Massa Marittima (GR)**
contatti: 0566 469806 3479023428

La ricerca online ha evidenziato la inesistenza, sul web, di offerte di beni analoghi al nostro, nell'area in cui esso si trova, zona catastalmente denominata Cannavota.

D'altra parte il quartiere è costituito prevalentemente da capannoni, nei quali le poche abitazioni erano, in origine, collegate all'attività produttiva che in essi si svolgeva; la zona, dunque, non è una zona residenziale e per questo non è particolarmente apprezzata per gli immobili residenziali.

Pertanto, a seguito della ricerca online, si è provveduto a contattare di persona le Agenzie Immobiliari sopra nominate, in modo da avere ulteriori informazioni inerenti il mercato immobiliare nella zona, con riferimento ad immobili analoghi a quelli di nostro interesse.

I titolari delle agenzie immobiliari hanno riferito che il mercato di beni analoghi al nostro è difficile, a fronte di numerose offerte di unità immobiliari abitative poste nelle sue vicinanze, ma in aree prevalentemente residenziali di recente costruzione.

Nelle aree residenziali limitrofe all'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento i valori si attestano, in ragione della superficie, dai 2.000,00 per immobili di grande superficie, a € 4.000,00 per immobili di dimensioni ridotte, ma nelle aree produttive adiacenti i valori sono notevolmente più bassi.

Il valore medio, tra il minimo e il massimo rilevato dall'OMI, arrotondato per eccesso a € 1.400,00 al metro quadrato di superficie commerciale, è stato indicato come il più probabile per beni della stessa metratura, ubicazione e caratteristiche analoghe a quello oggetto di pignoramento, ma con stato di conservazione normale.

In effetti l'immobile pignorato ha buone caratteristiche di distribuzione funzionale interna, buon orientamento, affacci discreti, presenza di una grande terrazza da cui si gode del panorama verso la campagna con lo sfondo dei rilievi di Massa Marittima.

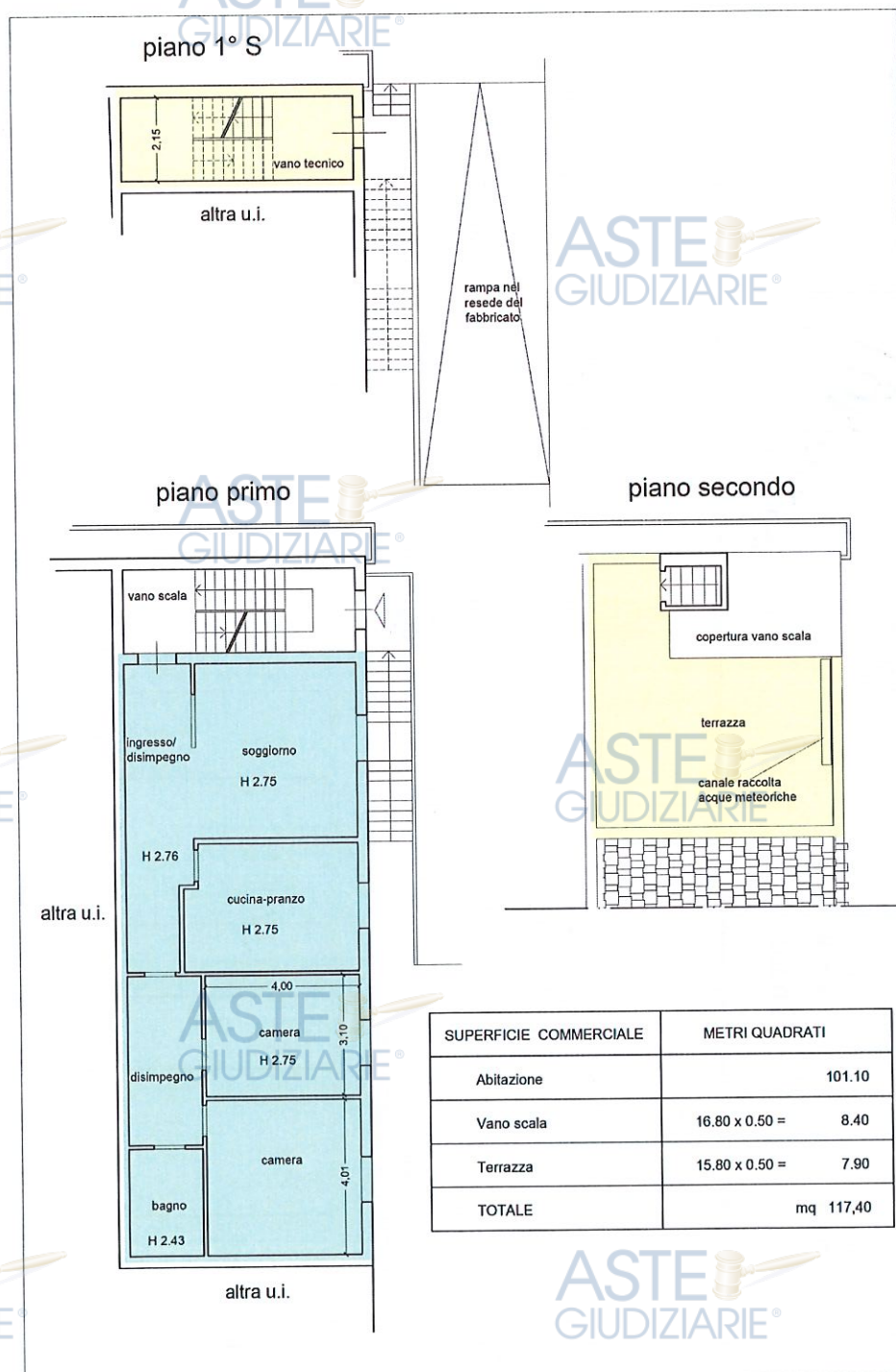
Applicando il valore unitario indicato dalle Agenzie, al nostro caso, sarà poi necessario valutare il costo degli interventi necessari a ricondurre l'immobile ad uno stato di manutenzione normale.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata, mediante la misurazione delle restituzioni grafiche del rilievo con strumenti digitali, secondo i criteri contenuti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia delle Entrate.

La **superficie commerciale** è stata dunque rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati al 50% se di confine con altro immobile o con parti condominiali.

La superfici accessorie della terrazza e del vano scala, posti in continuità con l'abitazione attraverso il vano scala di proprietà esclusiva, sono state computate al 50%.

Come può desumersi dallo schema di calcolo di seguito riportato, nel quale è evidenziata in celeste la superficie commerciale dell'abitazione e in giallo quella delle superfici accessorie, da ragguagliare, quest'ultima risulta di mq 117,40.



Schema di calcolo della superficie commerciale

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, se fosse in stato di manutenzione normale, risulterebbe:

$$\text{€/mq } 1.400,00 \times \text{mq } 117,40 = \text{€ } 163.800,00 \text{ più probabile valore di mercato del bene, come se fosse in normale stato di manutenzione}$$

Poichè il bene è, come descritto in risposta al quesito 7, in pessimo stato di manutenzione, si calcola il costo degli interventi necessari al ripristino di normali condizioni di manutenzione, con riferimento alla **TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE PER LE NUOVE COSTRUZIONI E PER LE RISTRUTTURAZIONI/RESTAURI DI MANUFATTI EDILIZI** (a valere dal 01/04/2025 fino al successivo aggiornamento) deliberata dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto in data 29/04/2025 e dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto il 31/05/2025.

Nello specifico si farà riferimento alle categorie della suddetta tabella, di *ristrutturazione di tipo medio* per le superfici afferenti il soggiorno, parte dell'ingresso/disimpegno sottostante la terrazza e il vano scala (ovvero per tutte le zone in cui si sono riscontrate le infiltrazioni di acque meteoriche), *ristrutturazione di tipo leggero* per le altre superfici utili dell'appartamento.

Si riporta di seguito un estratto della Tabella con le categorie di ristrutturazione sopra citate e la definizione delle stesse

2.0.0 - RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI -

(aumento percentuale su anno 2025: 0,806%)

CATEGORIA DI LAVORO	€/mq. vuoto x pieno	€/mq. sup.utile(§)
2.1.1 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**)		
in edifici realizzati a partire dal 1960		489,00
2.1.2 -... Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**)		
in edifici realizzati a partire dal 1960		1.026,00

(**) Definizione di ristrutturazione (recupero) pesante, leggero e medio:

- a) la "ristrutturazione pesante", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;
- b) la "ristrutturazione leggera", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;
- c) la "ristrutturazione media", ossia intermedia rispetto alle due classi limite suddette, in particolare interviene solo in parte sugli elementi che differenziano la ristrutturazione pesante da quella leggera (rappresentati dagli elementi verticali ed orizzontali strutturali).

Considerando che le superfici utili di soggiorno, ingresso/disimpegno sottostanti la terrazza e il vano scala, sono pari a mq $(7,87 + 19,00 + 12,96) = \text{mq } 39,83$, al costo di €/mq 1.026,00, avremo un costo per intervenire su questa parte, realizzando anche nuovi solai di copertura, pari a:

$$\text{mq } 39,83 \times \text{€/mq } 1.026,00 = \text{€ } 40.865,58$$

Considerando che le restanti superfici utili di cucina/pranzo, disimpegno davanti alla cucina, disimpegno della zona notte, camera, camera, bagno, sono pari a mq $(14,52 + 5,29 + 8,40 + 12,40 +$

+ 16,04 + 5,33) = mq 61,98 al costo di €/mq 489,00, avremo un costo per intervenire su questa parte pari a:

$$\text{mq } 61,98 \times \text{€/mq } 489,00 = \text{€ } 30.308,22$$

Il costo complessivo della ristrutturazione ipotizzata risulta pertanto pari a:

$$\text{€ } 40.865,58 + \text{€ } 30.308,22 = \text{€ } 71.173,80 \text{ costo di ristrutturazione}$$

Detraendo il costo della ristrutturazione dal valore precedentemente stimato del bene, come se fosse in normali condizioni di manutenzione, risulta:

$$\text{€ } 163.800,00 - \text{€ } 71.173,80 = \text{€ } 92.626,20 \text{ e in c.t. € } 92.600,00 \text{ più probabile valore di mercato del bene}$$

CONCLUSIONI

Il bene pignorato può essere venduto in un unico lotto, come di seguito descritto:

LOTTO 1

Piena proprietà di unità immobiliare residenziale posta in Follonica, Via del Fonditore 173, facente parte di un più ampio fabbricato a destinazione commerciale e residenziale, posto al margine del tessuto urbano della città, in area per insediamenti produttivi.

Il fabbricato di cui l'immobile è parte ha accesso sia dalla Via Aurelia, sia da Via del Fonditore.

L'abitazione è identificata al Catasto Fabbricati, al Foglio 20 del Comune di Follonica, particella 1709, subalterno 9, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza Vani 5,5; Indirizzo: piano T-1; dati di superficie: Totale: mq 145. Totale escluse aree scoperte Mq 136 Rendita: Euro 667,52.

Risultano a confine dell'immobile i seguenti subalterni della medesima particella 1709: al piano terra sub 1 (corte comune) sub 13, 15, 16; al piano primo sub 3, 16, 17; al piano secondo sub 17.

L'accesso all'appartamento avviene, dalla corte comune (sub 1), attraverso una scala esterna in acciaio che sbarca nel pianerottolo tra piano terra e piano primo. Il vano scala ha gradini in pietra di travertino e i pianerottoli con piastrelle in gres.

L'abitazione al piano primo è composta da ingresso, soggiorno pranzo, cucina, due camere, un bagno.

Al piano secondo, accessibile dal vano scala, si trova una terrazza il cui piano di calpestio è costituito da guaina impermeabilizzante.

Al piano terreno, nel pianerottolo e nel sottoscala, sono presenti alcuni impianti dell'immobile (pompa di calore attualmente non funzionante, autoclave e serbatoio per acqua, bombola di gas). A questo spazio, che era l'originario ingresso all'immobile, prima che fosse realizzata la scala esterna, si accede anche dall'esterno, attraverso una porta in metallo e pvc.

Le stanze dell'appartamento sono ampie e soleggiate, ma il soffitto del soggiorno è segnatamente ricoperto di muffe, a causa di infiltrazioni di acqua dalla terrazza soprastante.

Anche le pareti mostrano strisciate di umidità da infiltrazioni e da condensa.

Anche gli altri vani dell'abitazione, la cucina, le due camere e il bagno, risultano macchiate di umidità probabilmente da condensa.

Recentemente, a cura della Procedura, sono stati eseguiti lavori sulla terrazza, sia per

consentire il ripristino di un corretto sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia per cercare di eliminare le infiltrazioni nel soggiorno. Queste ultime, tuttavia, per quanto diminuite in estensione, persistono in un punto del soggiorno in prossimità di uno split della climatizzazione posto sul muro a confine con il vano scala.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di gres, di colore chiaro in tutti i vani e nei disimpegno, di colore blu mare e bianco nel bagno.

Gli infissi sono in pvc con finitura tipo legno, con vetro doppio, gli infissi esterni sono persiane in alluminio di colore verde, le porte interne sono in legno.

La superficie utile dell'immobile è di mq 88,85 oltre mq 31,35 di terrazza e mq 12,96 del vano scala (considerando solo la proiezione al piano 1S). La superficie commerciale ragguagliata è pari a mq 117.

L'unità immobiliare è allacciata alle reti di acqua ed energia elettrica, i cui contatori si trovano nella corte che circonda il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte.

Il riscaldamento attualmente è affidato ad una stufa a pellet posta nel disimpegno davanti alla cucina, poiché il vecchio impianto con pompa di calore, pannello solare e split caldo/freddo, non è attualmente funzionante.

Sulla copertura del vano scala è presente un pannello solare e sulla copertura a falda di parte dell'abitazione è presente la macchina esterna degli split.

Non c'è acqua calda sanitaria e la cucina è alimentata con bombole a gas installate nel vano scala al piano seminterrato.

L'immobile necessita di lavori di ristrutturazione.

L'unità immobiliare è conforme sotto i profili urbanistico-edilizio e catastale.

PREZZO € 92.600,00

Sono allegati alla presente relazione:

- ALLEGATO 1 - Verbali sopralluoghi e Relazioni del CTU per i lavori
- ALLEGATO 2 - Restituzione grafica del rilievo effettuato
- ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica
- ALLEGATO 4 - Atto di provenienza - Elenchi sintetici delle formalità
- ALLEGATO 5 - Documentazione catastale
- ALLEGATO 6 - Pratiche edilizie
- ALLEGATO 7 - APE e RIAPE
- ALLEGATO 8 - Certificazione impianto elettrico
- ALLEGATO 9 - Risposta Agenzia delle Entrate a interrogazione su locazioni

Dot. **Cecilia Luzzetti**



Cecilia Luzzetti